

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

ex. art. 2.12 Wabo t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan



“Het verplaatsen van 3 zomerhuizen en 25 % uitbreiden van slaappleatsen op de Vuurtorenweg 5-23 in De Cocksdorp”



Inhoud

1. Inleiding

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

- 2.1 De planlocatie en zijn omgeving.
- 2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.
- 2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel
- 2.4 Ontwerp

3. Ruimtelijk beleidskader.

- 3.1 Rijksbeleid.
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie NH 2040.
 - 3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.
 - 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.
 - 3.2.4 Provinciale Milieuverordening.
 - 3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid.
 - 3.3.1 Structuurvisie 2020.
 - 3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan
 - 3.3.3 Wijziging bestemmingsplan
- 3.4 Conclusie

4. Beeldkwaliteit

- 4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid
- 4.2 De gemeentelijke welstandsnota
- 4.3 Beeldkwaliteitsplan "Bestemmingsplan Buitengebied"
- 4.4 Kwaliteitsverbetering
- 4.5 Verblijfsrecreatie - Texelse maat voor een zonnige toekomst
- 4.6 Conclusie

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

- 5.1 Milieu
 - 5.1.1 Bodem en grondwater
 - 5.1.2 Watertoets
 - 5.1.3 Bedrijven en milieuzonering
 - 5.1.4 Geluid
- 5.2 Verkeersaspecten
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Cultuurhistorie
- 5.6 Archeologie
- 5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna
- 5.8 Duurzaam bouwen
- 5.9 Conclusie

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid
- 6.3 Conclusie

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over het initiatief van het bedrijf Van der Linde Texel, Kikkertstraat 3, 1795 AA De Cocksdorp, gemeente Texel.

Het initiatief is;

- 25% uitbreiding van de appartementen met 2 appartementen,
- De verplaatste recreatieve opstal, afgeronde procedure, verplaatsing RO vanaf de Molenlaan 1 De Cocksdorp, inpandig in bouwlust plaatsen,
- De 3 uitgeplaatste vergunde zomerhuizen verplaatsen,
- Het oprichten van een vrijstaande centrale voorziening.

De ontwikkelingen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de uitspraak van de Raad van State. Middels dit initiatief wordt er een totaalplan gecreëerd welke aansluit op de huidige locatie met de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatieve gebouwen en Recreatie-recreatief opstal. Drie zomerhuizen worden buiten het huidige bouwvlak gesitueerd, en er worden 10 slaapplekken toegevoegd op de locatie. Meer hierover in paragraaf 3.3.2 Vigerende bestemmingsplan.

Voor deze strijdigheid moet een specifieke planologische regeling worden getroffen, een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Als onderdeel van de procedure moet een “goede ruimtelijke onderbouwing”, ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijke - stedenbouwkundige afwegingen voor de realisering van het plan worden verwoord. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze vereisten.



2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De planlocatie en zijn omgeving.

Het plangebied is een kleinschalig recreatie terrein aan de Vuurtorenweg 5-23. Hier staan meerdere recreatieve verblijfsgebouwen. Een voormalige agrarische schuur met 6 appartementen erin, twee geschakelde recreatie eenheden, 3 vergunde zomerhuizen en een recreatieve opstal. De bedoeling is om de reeds hierheen verplaatste recreatieve opstal inpandig in Bouwlust te situeren en het aantal slaapplekken binnen dit bouwvlak met de 25%regel uit te breiden naar de 40 slaapplekken waaronder de 3 vergunde zomerhuizen buiten het bouwvlak, meer richting de Vuurtorenweg te verplaatsen zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Zo ontstaat er een terrein met 3 zomerhuizen (1x70m² en 2x100m²), 2 recreatie eenheden (2x45m²), 6 inpandige appartementen in Bouwlust en 1 vrijstaande recreatieve opstal.



- 1 vergund zomerhuis
- 2 vergund zomerhuis
- 3 vergund zomerhuis

- a verplaatst zomerhuis
- b verplaatst zomerhuis
- c verplaatst zomerhuis
- d stolp met 6 appartementen (incl. 25% uitbreiding)
- e centrale voorziening

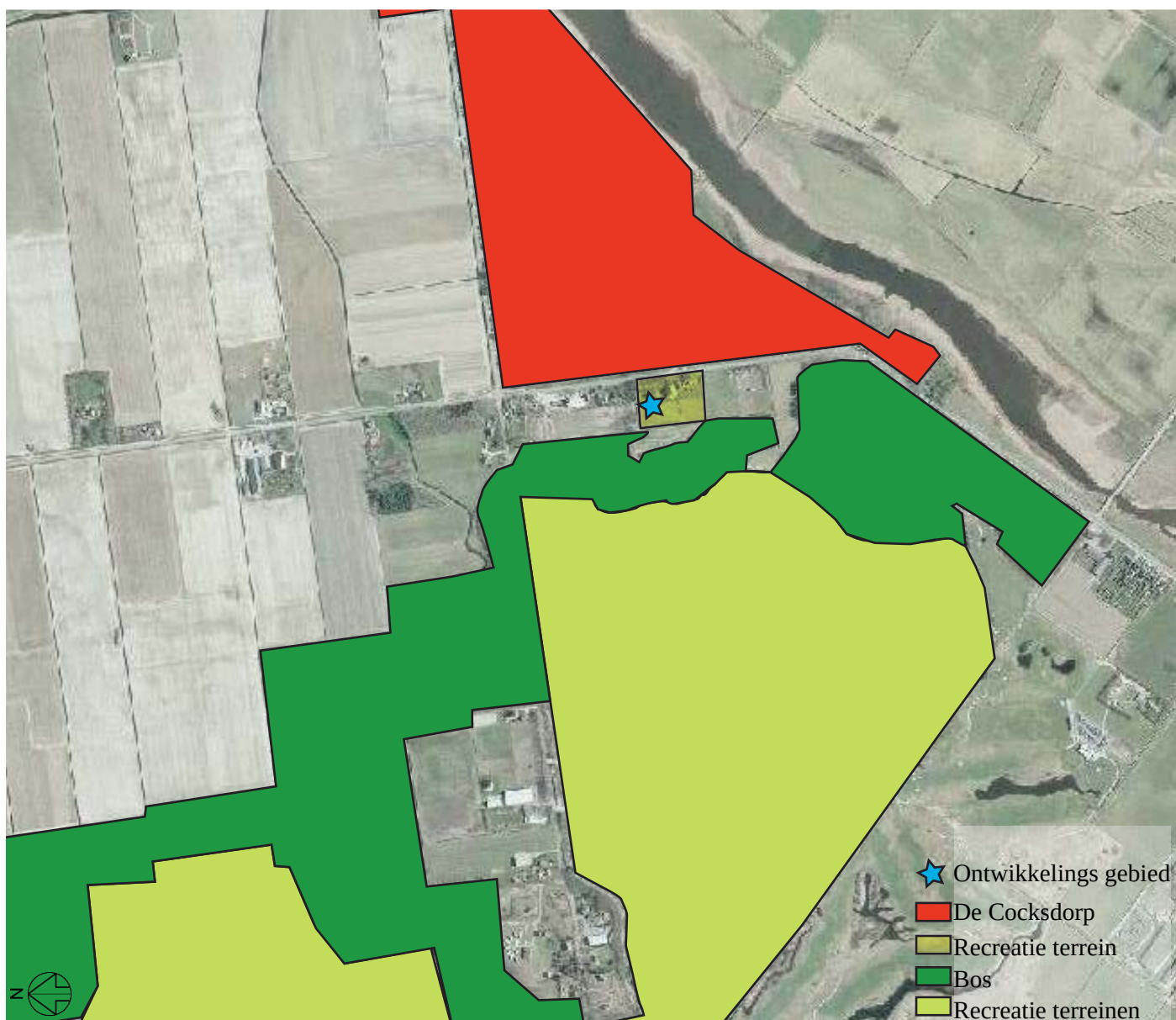
- f bestaande recreatieve opstal
- g bestaande recreatie eenheden
- h bestaande woning met garage



bestaande situatie

2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.

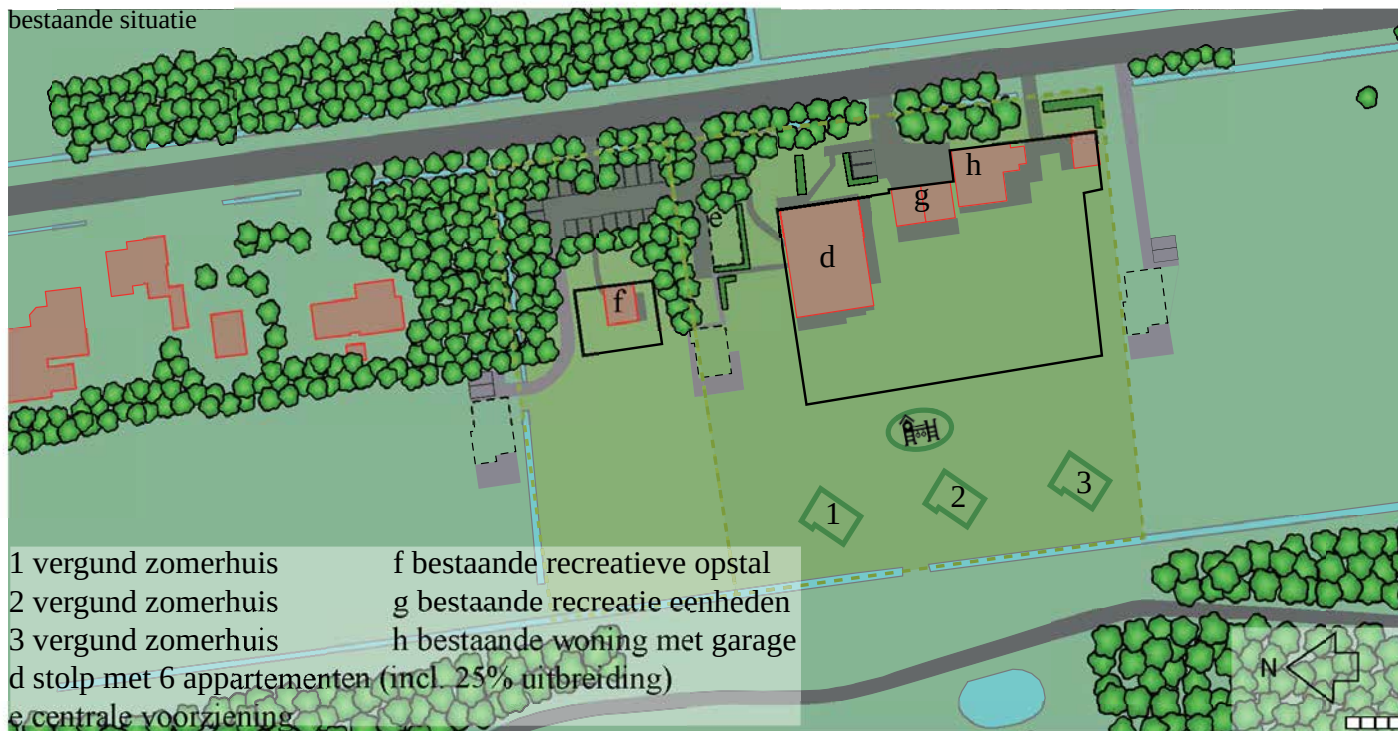
Vuurtorenweg 5-23 ligt binnen een van de drie toeristische concentratie gebieden, in de nabijheid van 2 grote recreatieparken. Met aan de andere kant van de Vuurtorenweg de bebouwing van de dorpskern van De Cocksdorp. Achter de bebouwing ligt een open grasland, hierin zijn de 3 zomerhuizen vergunt. Aansluitend aan het (open) grasland is er het Krimbos (dichtheid), met daarachter het grote recreatie-terrein De Krim. Hierdoor is de belevingswaarde van het open grasland groot, omdat het ingekaderd is aan twee kanten door de dichtheid van zowel het bos als de bebouwing.



2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel

De verplaatste recreatieve opstal, afgeronde procedure, komt samen met de 2 extra appartementen van de 25% uitbreidingsregeling in Bouwlust. Tussen Bouwlust en de recreatieve opstal wordt een centrale voorziening gebouwd als onder andere fietsenberging voor de elektrische fietsen en voor de schoonmaak/linnen. Daarachter richting het open land komt een zomerhuis van 70m² te staan. Aan de andere kant naast de recreatieve opstal komt een nieuwe zomerhuis van 100m² te slaan en naast de woning komt ook een zomerhuis van 100m² te staan. Hierdoor blijft de bebouwing meer geklusterd richting de weg en blijft het open landschap, tussen de bebouwing en de beslotenheid van het Krimbos, zo veel mogelijk behouden. De opzet van de bebouwing belichaamt een organisch gegroeid perceel. De openheid van het landschap blijft hierdoor beter waarneembaar voor iedereen.

bestaande situatie

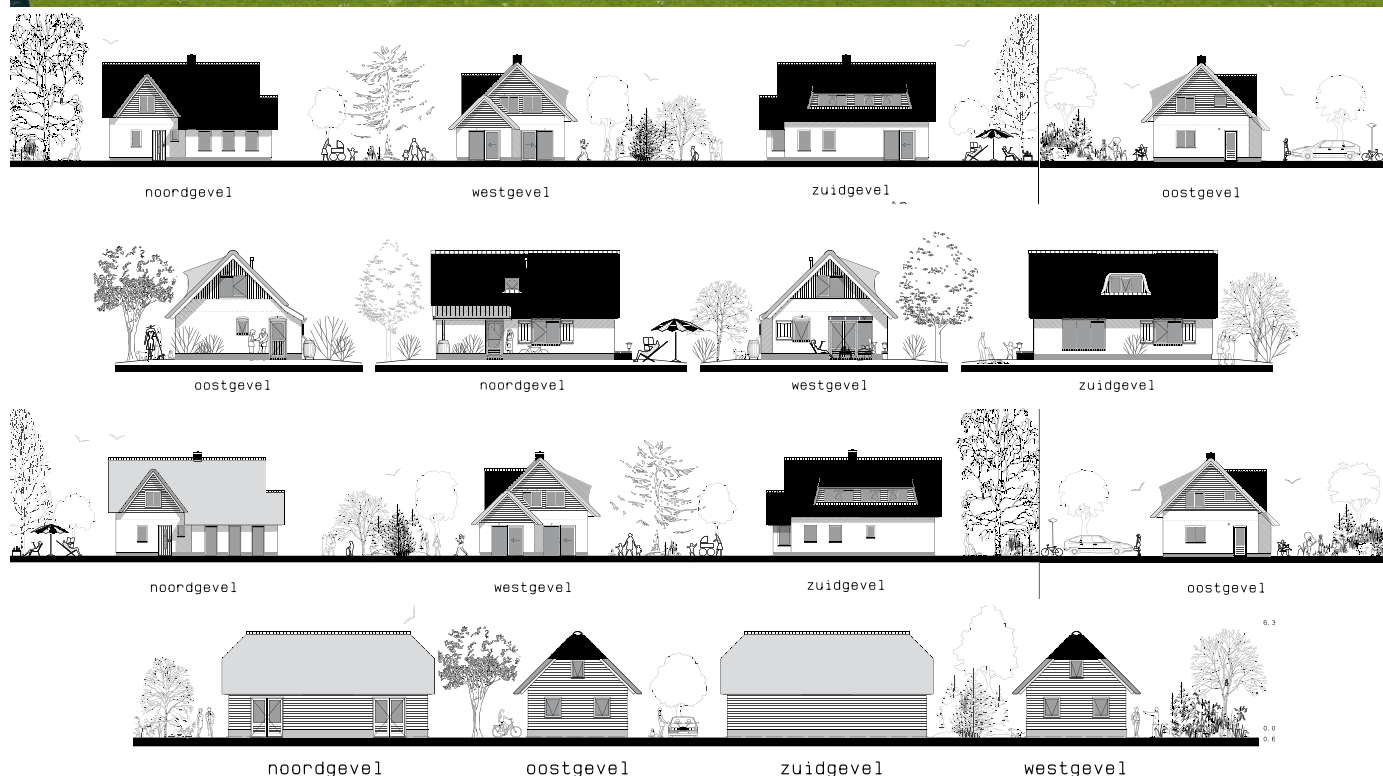


gewenste situatie



2.4 Ontwerp

De nieuwe bebouwing is kleinschalig en sluit aan met zowel de vorm als in materialisatie bij de bestaande bebouwing. Bouwlust wordt opgeknapt en wordt deels met riet gedekt. Dit komt ook weer terug in de nieuwe zomerhuizen die rietgedekt zijn en net als Bouwlust wit gestuct. De centrale voorziening heeft een andere functie en krijgt een meer terughoudendere uitstraling en wordt uitgevoerd met zwarte planken en met pannen gedekt.



3.1 Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Relevant voor de onderhavige planlocatie zijn, Aandijkingslandschap, fijnmazige waterberging, gebied voor gecombineerde landbouw en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Deze leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Deze leidraad is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin worden onder andere van verschillende landschapstypen de ruimtelijke kenmerken behandeld, om bij nieuwe ontwikkelingen verantwoord om te gaan met het verleden.

Tijdsdiepte:Weinig tijdsperioden zichtbaar in het landschap.

Achtergrondinformatie: De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. Zo hebben de jonge landschappen van droogmakerijen en aandijkingen, ontstaan tussen 1600 en 1930, een minder sterke gelaagdheid dan de oudere landschapstypen waarvan de bewoning al vanaf de vroege prehistorie bestaat. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven.



Beleidslijn: De Provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Achtergrondinformatie: Langs de oorspronkelijke kustlijn zijn zogenaamde zand- en slibplaten aangeslibd, later zijn ze ingedijkt en zo toegevoegd aan bestaand land. De oudste aandijking is de Zijpe- en Hazepolder, die is in 1597 ontstaan. Kenmerkend voor het gebruik van deze aandijking zijn de vaartdorpen gelegen op kruisingen van kanalen en wegen, de Grote Sloot is het kenmerkende lijn element. De Wieringermeer is de eerste polder aangelegd in het kader van de Zuiderzeewerken. Stolpboerderijen zijn kenmerkend langs de wegen en vaarten. De samenhang van het aandijklandschap wordt bepaald door de mate, manier en tijd van aandijkingen. Zo is het verschil tussen de aanleg van de Polder Waal en Burg en de polder Eijerland waarneembaar, te zien op Texel strand en zeepolders.

Visioenen over het landschap: In de bijlage treft u kaarten aan van het betreffende landschapstype. Het zijn echter geen alledaagse kaarten, maar visioenen over het landschap. Ze dienen niet als beleidskader, maar willen aanzetten tot inspirerende gedachten voor toekomstige ontwikkelingen.

Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen:

- Onregelmatige verkaveling- en dorpstructuur van wegdorpen op Texel en Wieringen

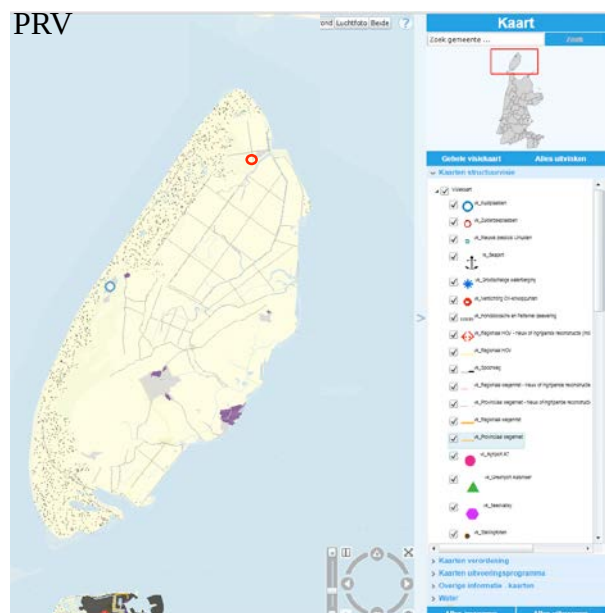
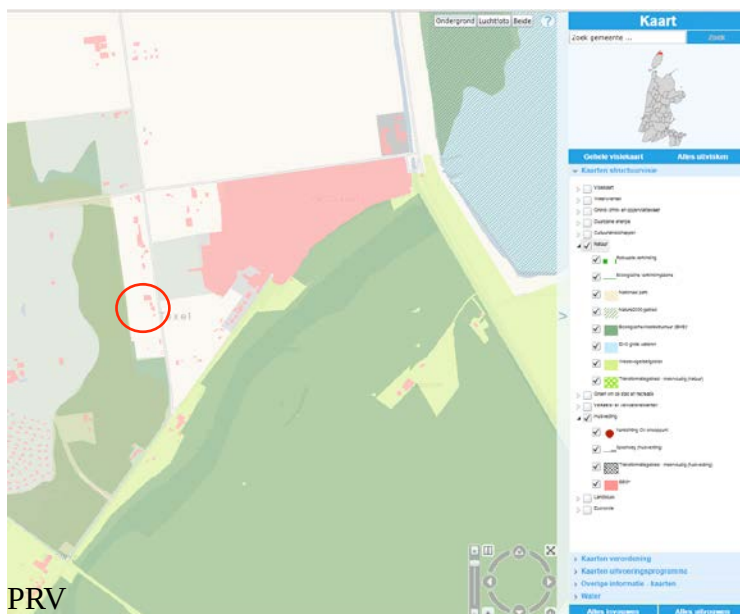
3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 3 februari 2014 herzien. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.

De bouwlocatie ligt niet in het weidevogelleefgebied, maar wel in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur, en deels buiten bestaand bebouwd gebied.

De bebouwing neemt niet wezenlijk toe, er worden drie vergunde zomerhuizen verplaatst vanuit het open landschap naar de bebouwing langs de vuurtorenweg (clustering), en er worden slaappleatsen binnen de huidige bebouwing van Bouwlust toe gevoegd (geen uitbreiding van de bebouwing zelf). Door deze verplaatsing wordt het openlandschap minder aangetast en is het voor de locatie een goede ontwikkeling. Het behoud van het openlandschap is een streven waar met deze ontwikkeling aan tegemoet wordt gekomen.



3.2.4 Provinciale Milieuverordening.

De Provinciale Milieuverordening regelt o.a. de bescherming van aardkundige monumenten en stilte gebieden. De beoogde locatie ligt buiten de aardkundige monumenten en stilte gebieden en kent dus vanuit de provinciale milieuverordening geen beperkingen.



3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid

Vastgesteld kan worden, dat er strijdigheden zijn ten aanzien van het provinciale ruimtelijke beleid. De strijdigheid van het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied wordt gecompenseerd doordat de drie vergunde woningen ook buiten dit bestaand bebouwd gebied staan, deze worden alleen verplaatst naar een locatie in de nabijheid hiervan waar ze een minder grote aantasting op het landschap zijn, zodat de openheid zoveel mogelijk bewaard blijft en door de verplaatsing wordt de afstand van de 3 zomerhuizen ten opzichte van de EHS vergroot.

3.3 Gemeentelijk beleid.

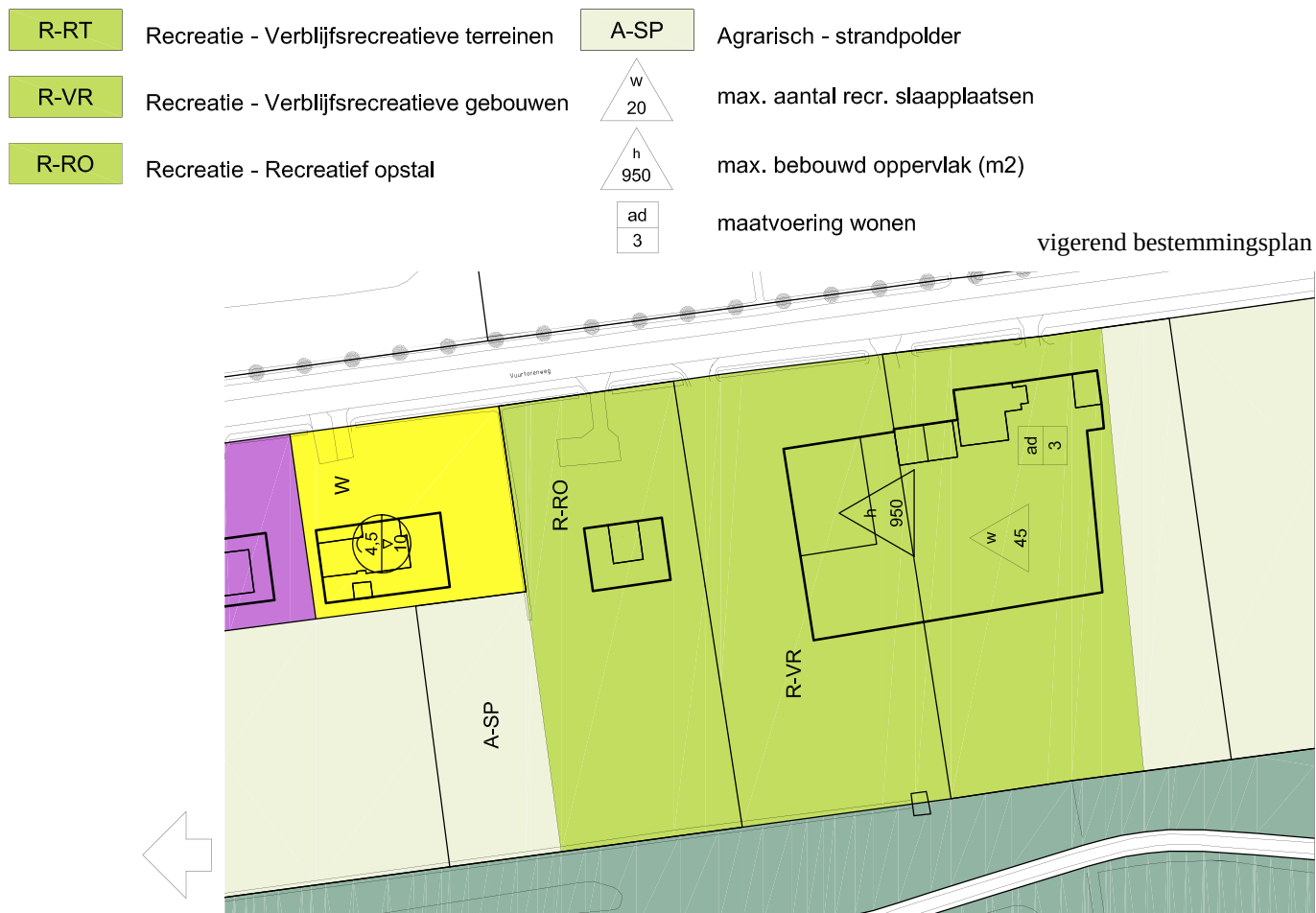
3.3.1 Structuurvisie 2020.

Sinds september 2002 heeft de gemeente de beschikking over de nota “De toekomst van Texel - Structuurvisie 2020”. In 2006 startte de gemeenteraad met het project “Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de toekomst”. De uitkomst daarvan is de geactualiseerde Structuurvisie 2020 ‘Texel op koers’.

Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie vormt voor de komende jaren een toetssteen voor de beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan. De gemeente wil inzetten op zowel een agrarisch, toeristisch en kennis eiland. De gemeente heeft toeristische concentratie gebieden aangewezen, waarbinnen ruimte is om toeristische slaappleatsen van buiten deze gebieden naar toe te verplaatsen. Vuurtorenweg 5-23 in De Cocksdorp valt binnen een van deze concentratiegebieden.

3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 (vastgesteld 12 juni 2013) heeft het perceel de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36) met hierop 45 slaappleatsen en een maximum te bebouwen oppervlakte van 950m².



Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van groepsverblijven, hotels en complexen van recreatieappartementen toegestaan, met bijbehorende bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. Het aantal gebouwen ten behoeve van de bestemming is maximaal 2, tenzij het bestaande aantal meer is, dan geldt het bestaande aantal als maximum. De bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken zijn hierbij uitgezonderd.

Het gaat hier om de stulp Bouwlust, de geschakelde twee recreatie eenheden en de woning met bijgebouwen als bestaande bebouwing. Daarbuiten heeft de locatie nog 3 vergunde vrijstaande zomerhuizen en een verplaatst recreatief opstal, de procedure is reeds afgerond.

De maatvoering voor de recreatie bebouwing is een maximale goothoogte van 3,5m een bouwhoogte van 10m en een dakhelling tussen de 20 en 60 graden, of maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte als deze hoger is.

De vrijstaande recreatieve opstal heeft een eigen bestemmingsvlak en bouwvlak met de bestemming Recreatie – Recreatief opstal (artikel 35). Hier mag 1 recreatief opstal gebouwd worden binnen het bouwvlak met een oppervlakte van maximaal 70m² en een bouwhoogte van 7m, een goothoogte van 3m en een dakhelling van tussen de 30 en 60 graden.

De omliggende gronden, hebben de bestemming Agrarisch - Strandpolders (artikel 6) zonder bouwvlak, dus hier zijn geen bouw mogelijkheden.

In artikel 36.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het maximum aantal recreatieve slaapplekken met 25% te verhogen met een maximum van 20 slaapplekken.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaapplekken op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplekstelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;

Met de toevoeging van deze 10 slaapplekken wordt het maximum van 45.000 niet overschreden.

2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf en voor alle gebruikers ervan;

“Het plan gaat voor een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige mogelijkheden. De drie zomerhuizen waarvoor vergunning is verleend mogen geplaatst worden op de open ruimte van het achtererf. De nieuwe locaties van deze zomerhuizen komen op locaties die veel beter aansluiten bij de bestaande bebouwing, zodat het open karakter behouden blijft. Ruimtelijk gezien een grote kwalitatieve verbetering van deze situatie. Ook al omdat de recreatieve bestemming van deze gronden wordt vervangen door een agrarische bestemming waardoor de openheid ook gewaarborgd blijft. Voordeel hiervan is ook dat in totaliteit er geen agrarische grond verloren gaat, maar extra gronden met een agrarische bestemming worden toegevoegd.

Daarnaast vindt er een upgrading van de bestaande bebouwing plaats, komt er een centrale voorziening voor onder andere fietsenstalling, oplaadpunt e.d. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering van dit plan is echter de belangrijkste.”

3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;

De vernieuwing heeft een blijvende positieve invloed op de werkgelegenheid in de recreatieve sector.

4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;

Middels de uitbreiding en verplaatsing wordt er een totaalplan gecreëerd welke leidt tot een ruimtelijke eenheid en afronding van het recreatie terrein.

5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 100 slaapplekken;

Er worden 10 slaapplekken toegevoegd, 2 appartementen.

Na de 25% uitbreiding zijn er 55 slaapplekken en 5 voor de recreatieve opstal.

6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;

Er is nog niet eerder gebruik gemaakt van deze regeling.

7. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;

Het plan is in 2013 vastgesteld.

8. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;

De omgevingsvergunning is gelijktijdig met deze procedure ingediend.

9. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;

Het ligt in de planning om direct na afgifte vergunning buiten het seizoen met de bouw te beginnen.

10. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

In de directe nabijheid van het bedrijf staan enkele woningen. Deze woningen zijn echter zodanig van het recreatiebedrijf afgeschermd met bossages dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten.

De 3 zomerhuizen worden allen buiten het bouwvlak gebouwd en twee buiten het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak en bouwvlak kan in vorm worden gewijzigd met artikel 63.4. Het is mogelijk om de nieuwe bebouwing binnen deze grenzen te realiseren zonder de oppervlakte uit te breiden.

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat een op de verbeelding weergegeven grens van een bouw en/of bestemmingsvlak van de gronden vallend onder de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen', wordt verschoven.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de verschuiving bedraagt maximaal 100 meter;

De verschuiving is ruim binnen die 100m, is ongeveer 60m.

2. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende gronden en (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie en de natuurwaarden;

In de directe nabijheid van het bedrijf staan enkele woningen. Deze woningen zijn echter zodanig van het recreatiebedrijf afgeschermd met bossages dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten.

3. de oppervlakte van het bouw- en of bestemmingsvlak blijft gelijk, de grond die daardoor vrijkomt van de recreatieve bestemming, krijgt de bestemming van de omringende gronden;

De vrijkomende grond krijgt de agrarische bestemming.

4. de verschuiving gaat niet ten koste van het agrarisch areaal of het areaal aan natuurgebied.

Door de verschuiving gaat er geen agrarische grond verloren, maar wordt er grond toegevoegd aan het agrarische areaal.

Verder voldoet de nieuw te bouwen bebouwing aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

3.3.3 Wijziging bestemmingsplan

Appartementencomplex bouwlust komt samen met de twee geschakelde recreatie eenheden en de woning binnen de bestemming verblijfsrecreatie -verblijfsrecreatieve gebouwen te liggen. De zomerhuizen en de centrale voorziening komen binnen de bestemming verblijfsrecreatie - verblijfsrecreatieve terreinen te liggen. De bestaande recreatieve opstal behoudt zijn huidige bestemming en het bouwvlak blijft ongewijzigd. Het terrein aan de kant van het Krimbos krijgt de bestemming agrarisch om de openheid van het gebied te waarborgen. Zoals op onderstaande tekening duidelijk is aangegeven.



3.4 Conclusie

Het vigerende beleid vormt met uitzondering van het bestemmingsplan geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "behoud door ontwikkeling", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op 'regionale identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van verplaatsing/vergroting van de berging wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

° aandacht voor de ontwikkelingseisen

De Vuurtorenweg 5-23 in De Cocksdorp is gegroeid vanuit een voormalig agrarisch erf. Van hieruit is een in onbruik geraakte agrarische bedrijfsschuur omgebouwd met in pandige appartementen en centrale voorzieningen. Hierbij liggen twee recreatie eenheden en een recreatief opstal. Recent zijn er drie zomerwoningen vergund waardoor dit cluster werd uitgebreid. Door de verplaatsing zal dit cluster weer verkleind worden.

° aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap (omgeving);

De uitbreiding vindt binnen het cluster plaats waardoor het ordeningsprincipe van het landschap behouden blijft.

Door de verplaatsing van de vergunde zomerhuizen vanaf het achterliggende land in de richting van de weg blijft de openheid van het landschap zo veel mogelijk behouden.

° aansluiting bij de bebouwing en karakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);

De bebouwing sluit goed aan bij de reeds bestaande kleinschalige geclusterde bebouwing. Die allen om het, van origine agrarische schuur, Bouwlust heen gebouwd zijn. Bouwlust krijgt een deels rietenkap en de nieuwe bebouwing wordt ook deels rietgedekt en net als bouwlust wit gestuct.

° inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);

De uitbreiding vindt plaats in de nabijheid van het cluster, hierdoor blijft dit cluster in tact als onderdeel van de grotere landschapseenheid.

° aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten aangezien het in verhouding tot de bestaande en vergunde bebouwing, de openheid, de rust, de ruimte en de verkeersbewegingen een relatief kleine verandering plaats vindt.



4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Het gebied ligt in een welstandsvrij gebied, hierdoor is de welstandsnota geen toetsingskader.

4.3 Beeldkwaliteitsplan ontwerp "Bestemmingsplan Buitengebied"

Ontworpen identiteit

Landschappen met een ontworpen identiteit zijn een specialiteit van Noord-Holland. De droogmakerijen en landaanwinningen zijn ontworpen vanuit de functionaliteit. Het rigide lijnenspel is vaak aangezet met bomen en beplantingen. De bebouwingslocaties zijn met de polderstructuur mee ontworpen en versterken die structuur. Lange waterassen met erlangs gelegen boerderijen met erfbeplantingen geven de droogmakerijen een formele dramatiek. Hun identiteit komt voort uit de totalitaire ordening. Schoonheid is geen thema, maar mooi zijn ze wel.

Ontwikkelingsstrategie - *Continueren*

De droogmakerijen zijn totaalontwerpen. Hun identiteit staat of valt met het consequent doorzetten van het ontwerp over het hele landschap. De structuur van de polder is daarbij het uitgangspunt. Ontwikkelingen moeten dus dun of dik worden uitgespreid over het hele gebied en vanuit de grote schaal tot in detail worden ontworpen om zo verder te bouwen aan het 'Gesamtkunstwerk'

Zeepolders

- grootschalig
- open
- rationeel
- rechte wegen met losse erven
- modern landschap
- duinen en dijken als decor
- natuurlijke kreken door poldergrid

criteria

- behouden open landschap
- behouden zicht op duinen en dijken
- polders als 'totaal' ontwerp benaderen



aanbevelingen

- eventuele windmolens zo plaatsen dat ze de leesbaarheid van de landschapsstructuur versterken
- nieuwe losse erven langs ervenlinten

aanbevelingen

- zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap
- ecologisch en duurzaam
- hagen en beplanting rondom terrein
- bij het erf en landschap passende vormgeving en materiaal van opstallen
- schuurachtige volumes
- simpele architectuur met zorgvuldige detaillering

Recreatie

Recreatie algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aan-geleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten (zie bijlage)

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap



Recreatie

- architectuur passend bij poldersfeer
- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik
- mooie, bijzondere vormgeving recreatievoorzieningen
- kleurgebruik passend in het landschap
- aanbeveling: architectuur in de vorm van agrarische erfbebouwing, bijv. recreatieschuren

Recreatie erven, recreatieve opstallen

- aanbeveling: zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap
- aanbeveling: ecologisch en duurzaam
- aanbeveling: hagen en beplanting rondom terrein
- aanbeveling: bij het erf en landschap passende vormgeving en materiaal van opstallen
- aanbeveling: schuurachtige volumes
- aanbeveling: simpele architectuur met zorgvuldige detaillering

Momenteel staat er veel beplanting langs de weg en langs de westzijde van het perceel ter plaatse van de recreatieve opstal. Naar het Krimbos toe is het perceel open op de speeltoestellen na. Er is bouwvergunning om in deze openruimte 3 zomerhuizen te bouwen. Deze worden nu verplaatst meer naar de bebouwingslijn langs de weg toe, zodat deze openheid behouden blijft. De rest van het terrein zal zo veel mogelijk open blijven, met de beslotenheid van het Krimbos. Langs de wegzijde wordt de beplanting uitgebreid met dezelfde beplanting die daar al aanwezig is zodat het goed op elkaar aansluit. Deze wordt als windsingel van 7 meter doorgetrokken langs de toegangsweg van de zuidelijk gelegen zomerhuis tot en met het zomerhuis. De bebouwing is kleinschalig en goed gedetailleerd. Met authentieke Texelse details en materiaal gebruik, maar een eenvoudig volume. Goed passend bij de overige reeds bestaande bouwvolumes die als een cluster gebouwd zijn.



bestaande parkeerplaatsen



gewenst beeld

4.4 Kwaliteitsverbetering

De daadwerkelijke kwaliteitsverbetering die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt hieronder beschreven.

Er wordt een centrale voorziening aangelegd, hierin kunnen de gasten hun elektrische fietsen en scoot mobielen opladen, en er vindt opslag van linnengoed en schoonmaakkarren plaats. Er komen paarden op en rondom het terrein te weiden. De bestaande appartementen en huisjes worden volledig gerenoveerd en voor de stolp wordt het dak geïsoleerd en deels met riet gedekt. Er komen overnachtingsmogelijkheden voor minder validen waardoor mede de verhuurdiversiteit wordt vergroot. Verder wordt het parkeerterrein opnieuw aangelegd, zodat de parkeervoorziening overzichtelijker wordt. Ten slotte wordt de speelvoorziening uitgebreid, deze bestaan nu uit een glijbaan. Deze voorzieningen zijn voor alle gasten beschikbaar.

De grootste kwaliteitsverbetering wordt verkregen door de vergunde zomerhuizen die midden in het openlandschap staan verder richting de bestaande bebouwingsgrens te verplaatsen, waardoor het beter past binnen de organische groei, de openheid behouden blijft (Texelse kernkwaliteit), wat wordt gewaarborgd om een strook grond richting het krimbos de agrarische bestemming te geven.

4.5 Verblijfsrecreatie - Texelse maat voor een zonnige toekomst

Op 17 februari 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe nota voor verblijfsrecreatie vastgesteld. Deze vervangt de notitie 'Mooi Texel, meer toekomst' uit 2012, de beleidsnota 'Toerisme en recreatie op Texel', 'Kwaliteit en Ontwikkeling' uit 2003 en aanvullende raadsbesluiten tot en met 2015, voor zover die de verblijfsrecreatie betreffen.

Hierin staat omschreven waar een plan aan moet voldoen wanneer er een buitenplanse procedure wordt gevoerd voor verblijfsrecreatie. De meeste voorwaarden zijn een opsomming vanuit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, zoals al eerder is behandeld. De ontwikkeling sluit aan op de volgende Texelprincipes:

Vertrek vanuit natuur en landschap

Het landschap is lijdend in deze ontwikkeling. De ontwikkeling is ten gunste van het 'open landschap' door het verplaatsen van de vergunde zomerhuizen.

Koppel schoonheid aan schoonheid

De nieuwe bebouwing wordt gekoppeld aan de bestaande bebouwing, en de omliggende agrarische gronden worden ook aan elkaar gekoppeld. Zo wordt op beide vlakken schoonheid aan schoonheid gekoppeld.

Ga voor echt Texels en Texels eigen

De bebouwing heeft een Texelse uitstraling, is kleinschalig en sluit aan bij de bestaande bebouwing.

Ruim op en revitaliseer

Door deze ontwikkeling wordt de bebouwing geclusterd, waardoor de spreiding in het landschap wordt 'opgeruimd'. Het totaalplan vormt een revitalisatie voor deze locatie.

Koester eenheid in diversiteit

De bebouwing is verschillend in recreatievorm en gebruik, maar door het materiaal en kleur gebruik vormt het wel een eenheid.

4.6 Conclusie

De verplaatsing voldoet aan alle eisen zoals gesteld aan de beeldkwaliteit.



5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend.

5.1.2 Watertoets

Er wordt een ondergeschikt oppervlakte verhard ten opzichte van de reeds vergunde situatie, hierdoor zijn er geen maatregelen noodzakelijk, blijkt uit de digitale watertoets, zie conclusie hiervan hieronder, er wordt wel een waterwetvergunning aangevraagd.

Conclusie watertoets:

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.



5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijfs- en milieuzonering ter plaatse verandert niet.

5.1.4 Geluid

Geluid vormt geen belemmering voor dit project aangezien de nieuw te bouwen zomerhuizen en recreatieve opstallen verder van de weg af worden gebouwd dan de bestaande bebouwing. Tevens geldt er geen eis voor verkeerslawaaï voor logiesverblijven.

5.2 Verkeersaspecten

De bestaande ontsluiting wordt gebruikt en er wordt een extra ontsluiting ten zuiden van de bestaande ontsluiting aangelegd. Het aantal slaapplekken gaat van 45 naar 55. Door deze ontwikkeling vinden geen noemenswaardig extra verkeersbewegingen plaats. Parkeren wordt zo veel mogelijk in de nabijheid van de weg achter de beplanting gedaan, zoals op de tekening is te zien, er komen 24 parkeerplaatsen in totaal. Voor de recreatie-eenheden zijn in totaal 16 parkeerplaatsen nodig (exclusief de woning). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.



5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe „Wet Luchtkwaliteit“ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Met de voorgenomen ontwikkeling wijzigt de uitstoot van fijnstof ter plaatse niet; dit heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

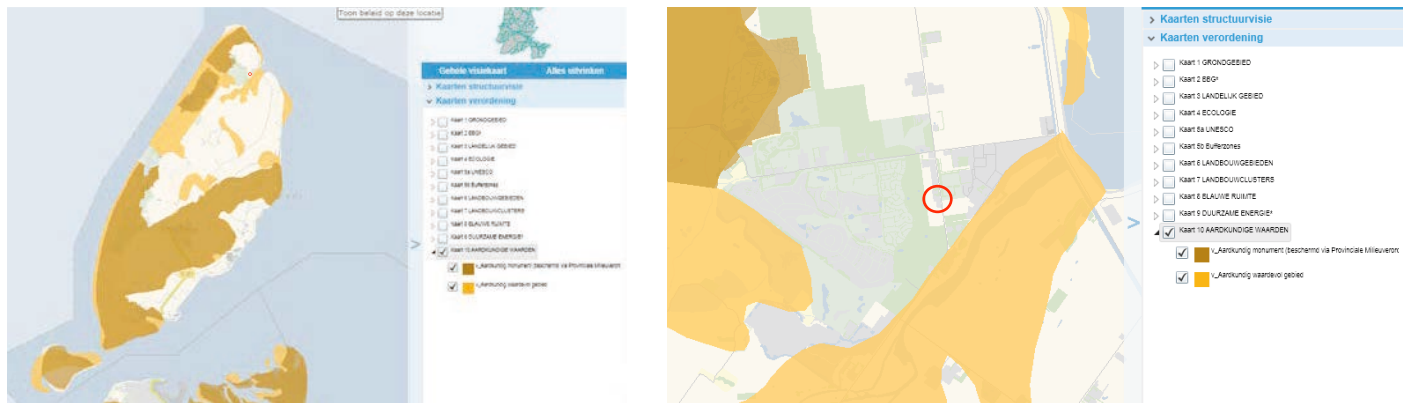
5.4 Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan risicovolle inrichtingen.

Volgens de "Risicokaart Noord-Holland" zijn in de wijdere omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven, vaar-, rail- of autowegen, waarover risicovolle transporten plaats vinden.

5.5 Cultuurhistorie

Op de aardkundige waarden kaart uit de PRV valt af te lezen dat de ontwikkeling plaats vindt buiten het aardkundig waardevol gebied en ook geen aardkundig monument bevat. De ontwikkeling heeft dus geen invloed op de aardkundige waarden van Texel.



De gemeenteraad heeft op 12 juni 2013 de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld.

Deze locatie heeft een lage archeologische verwachting (categorie 5). Dit geeft geen belemmering voor deze planologische ontwikkeling, maar wanneer er archeologische vondsten worden gedaan is men verplicht zich aan de wet te houden.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna



Met betrekking tot de flora en fauna kan gesteld worden dat de bouw geen nadelige gevolgen heeft voor het leefgebied van de aanwezige al dan niet beschermde vogels en zoogdieren. Voor de bouw moet voortijdig aan de werkzaamheden goed geïnventariseerd worden of er geen nesten zijn, er worden geen bomen of ander soort nestbeplanting verwijderd.

Uiteraard zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met het gestelde in de Flora en Faunawet. Ecologisch onderzoek, in de vorm van een quickscan is hierbij niet noodzakelijk indien buiten het broedseizoen wordt gebouwd, voor aanvang van de werkzaamheden zal een inspectie uitgevoerd worden.

5.8 Duurzaam bouwen

Er wordt duurzaam gebouwd en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Bij Bouwlust wordt de gehele kap geïsoleerd hierdoor wordt dit gebouw een stuk duurzamer.

5.9 Conclusie

Aan de milieukundige situatie verandert niets, dit vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

☐ Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn. Dit plan omvat zo'n kleine afwijking dat dit als het al nodig is geen problemen op gaat leveren omdat het zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven geen problemen te verwachten zijn.

☐ Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

☐ Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Echter deze gevraagde wijzigingen zijn allen al als wijzigingsmogelijkheid opgenomen binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor er geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Van der Linde Texel, Kikkertstraat 3, 1795 AA De Cocksdorp, gemeente Texel. De kosten van deze procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

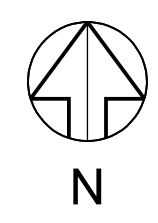
Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en de initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

6.3 Conclusie

Voor de uitvoer van dit plan zijn geen belemmeringen.



1



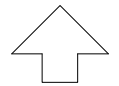
SITUATIE

schaal 1:1000
gem. TEXEL
ged. De Cocksdorp
sek. A
no. 5379

Datum/Gew.	par.	Opdracht-gever.	Schaal 1:100
08 apr. 2016	ar		Werknummer:
		Project: situatie totaalplan met maten	1704
		"Bouwlust" Vuurtoerenweg	Tekening blad: / datum:
		Onderdeel: ONTWERPTEKENING	S1
		plattegrond, verdieping, gevels en doorsnede	
		architektenburo louis uriot bv	
		Abbewaal 15 tel. 0222-31 40 37	
		1791 WX Den Burg fax. 0222-31 01 77	

Vuurtorenweg 5-23 DE COCKSDORP - Kaart reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied

R-RT	Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen	A-SP	Agrarisch - strandpolder
R-VR	Recreatie - Verblifsrecreatieve gebouwen		max. aantal recr. slaappleatsen
R-RO	Recreatie - Recreatief opstal		maatvoering wonen
		(-w)	wonen uitgesloten



Schaal 1:1000

